**Содержание**

ВВЕДЕНИЕ

1. Понятие и общая характеристика договора аренды

2. Договор проката

3. Договор аренды транспортных средств

4. Договор аренды зданий и сооружений

5. Договор аренды предприятий

6. Договор финансовой аренды (лизинга)

7. Договор найма жилого помещения

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Список использованной литературы

**ВВЕДЕНИЕ**

В ст. 606 ГК РФ договор аренды определен как обязательство, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Из данного определения видно, что в арендном правоотношении направленность на передачу имущества во временное пользование уточняется признаком возмездности. Договору аренды посвящена гл. 34 ГК РФ. В § 1 гл. 34 ГК РФ выделены общие положения об аренде, которые имеют определенное значение.

Институт аренды избран законодателем в качестве базового для регулирования всех обязательств, направленных на передачу имущества во временное пользование. В нем содержатся не только нормы, регламентирующие возмездные отношения по передаче имущества во временное пользование, но и унифицированные правила, обусловленные направленностью обязательства на передачу имущества во временное пользование независимо от его возмездности или безвозмездности. Эти унифицированные положения применимы не только к аренде, но и к безвозмездному пользованию. В ст. 689 ГК РФ перечислены арендные правила, применимые к договору безвозмездного пользования.

# 1. Понятие и общая характеристика договора аренды

Во-первых, гражданское право предназначено, главным образом, для регулирования возмездных отношений, сущность обязательства определенной направленности в наиболее чистом виде проявляется в возмездном договоре.

Во-вторых, несмотря на то, что арендные отношения могут характеризоваться дополнительными особенностями, требующими законодательного закрепления, все они имеют единую основу правового регулирования, предопределенную направленностью на возмездную передачу имущества во временное пользование. Общие положения об аренде представляют собой унифицированные нормы, которые могут применяться к любым видам и разновидностям договора аренды, если иное не установлено правилами об этих договорах (ст. 625 ГК РФ).

В-третьих, общие положения об аренде предназначены для непосредственного регулирования простейших арендных отношений, не осложненных иными нормообразующими признаками. Признак направленности позволяет отграничить договор аренды от иных обязательств, имеющих с арендой внешнее сходство. Так, обязательство аренды, предусматривающее выкуп арендованного имущества путем перечисления определенной суммы арендных платежей, внешне схоже с договором купли-продажи с рассрочкой платежа. Однако правовая природа этих правоотношений принципиально различна. Любой договор купли-продажи, в том числе с рассрочкой платежа, направлен на передачу имущества в собственность. Порядок и условия оплаты имеют вторичное значение. Они не влияют на направленность обязательства. Поэтому купля-продажа с рассрочкой платежа регламентируется нормами о купле-продаже. Согласно договору аренды, напротив, основной обязанностью собственника является передача арендатору имущества во временное владение и пользование. Наличие в арендном правоотношении элемента купли-продажи, предусматривающего выкуп имущества путем внесения арендной платы, не меняет основной правовой природы договора аренды. Условие о выкупе, т.е. о переходе права собственности на договорное имущество, начинает действовать лишь в определенный момент, когда общая сумма выплаченной арендной платы становится равной сумме выкупа. До этого момента обязательство подчиняется нормам об аренде[[1]](#footnote-1).

В ст. 614 ГК РФ предусмотрено, что арендная плата может устанавливаться не только в виде денежных платежей, но также и в форме установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Кроме того, стороны могут сочетать указанные формы, а также использовать иные формы оплаты аренды. Правоотношение, в котором арендная плата выплачивается в неденежной форме, является по существу смешанным договором, соединяющим арендное обязательство и обязательство той направленности, которую имеет форма выплаты арендной платы (передача имущества в собственность, выполнение работы, оказание услуги и т.д.).

Установив возможность использования подобных форм оплаты аренды, законодатель никак не урегулировал в гл. 34 ГК РФ особенности подобных отношений. Поэтому приходится ограничиваться общим правилом п. 3 ст. 421 ГК РФ о том, что к данным обязательствам должны применяться в соответствующих частях нормы об обязательствах, элементы которых содержатся в смешанном договоре. В то же время следует отметить, что соединение в одном правоотношении элементов аренды и других обязательств порождает многочисленные вопросы, связанные с сочетанием норм различных договорных институтов. Общее правило п. 3 ст. 421 ГК РФ не дает на них ответа. Поэтому представляется, что более детальная регламентация арендных отношений, в которых арендная плата выплачивается в неденежной форме, позволила бы сделать их регулирование более эффективным.

Арендные отношения разнообразны. Специфика тех или иных видов аренды предопределяется различными факторами. Так, нормы § 2 гл. 34 ГК РФ посвящены регулированию договора проката. Главным признаком, потребовавшим формирования специальной правовой базы для регулирования данного вида аренды, является фигура арендодателя. В § 3 гл. 34 ГК РФ собраны нормы, отражающие специфику аренды транспортных средств. Неразрывная связь зданий (сооружений) с землей и особая ценность объектов недвижимости породили необходимость специфического правового регулирования аренды зданий и сооружений, оформленного законодателем в § 4 гл. 34 ГК РФ. Нормы § 5 гл. 34 ГК РФ отражают особенности предприятия как предмета аренды. Основной задачей законодателя при формировании правовой базы лизинга, закрепленной в § 6 гл. 34 ГК РФ, было установление специальных правил взаимоотношений между арендатором и продавцом и между арендодателем и арендатором по поводу приобретения предмета аренды[[2]](#footnote-2). Общие положения об аренде, выделенные в § 1 гл. 34 ГК РФ, в силу своего унифицированного значения применимы ко всем ее видам. Соответствующее правило закреплено в ст. 625 ГК РФ. Вторичные особенности арендных отношений, предопределяющие формирование конкретных видов договора аренды, лишь уточняют правовое регулирование, обусловленное направленностью на возмездную передачу имущества во временное пользование. Перечисленные обязательства выделены законодателем как виды аренды, а не как самостоятельные договорные типы, именно в силу того, что обусловливающие их вторичные нормообразующие признаки не препятствуют применению к ним большинства общих положений об аренде.

# 2. Договор проката

Договор проката определен в ст. 626 ГК РФ как обязательство, по которому арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование. В данной норме подчеркнуто также, что имущество, предоставленное по договору проката, используется для потребительских целей, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства.

Прокат сформулирован в ГК РФ как вид договора аренды. Это означает, что он, во-первых, характеризуется родовыми признаками аренды как типа договора и, во-вторых, имеет отличительные качества, обусловившие специфическое правовое регулирование.

Договор проката, как и любой другой вид аренды, направлен на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование. Данная направленность позволяет применять к прокату большое количество общих положений об аренде. Разместив институт проката в § 2 гл. 34 ГК РФ, законодатель указал в ст. 625 ГК РФ, что общие положения об аренде применяются к прокату, если иное не предусмотрено специальными правилами о нем.

Главным признаком, потребовавшим формирования специальной правовой базы для регулирования проката, является участие на стороне арендодателя лица, осуществляющего сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности.

Участие в договоре арендодателя-профессионала требует специфического правового регулирования:

Во-первых, участие в обязательстве лица, профессионально специализирующегося на определенном виде деятельности (в данном случае на сдаче имущества в аренду), вносит в отношения сторон элемент фактического неравенства, так как профессионал, безусловно, экономически сильнее непрофессионала. Поскольку стороны в гражданском правоотношении должны выступать как равноправные субъекты, экономическое неравенство должно нивелироваться правовыми средствами. Согласно ГК РФ экономическое неравенство, требующее правового противовеса, существует в любых арендных отношениях, в которых участвует арендодатель-профессионал, независимо от того, кто выступает на стороне арендатора - потребитель или предприниматель. Этот вывод следует из легального определения договора проката, содержащегося в п. 1 ст. 626 ГК РФ, в которой сказано, что арендованное имущество может использоваться как для потребительских целей, так и для других целей, предусмотренных договором или вытекающих из существа обязательства.

Таким образом, поскольку нормы института проката направлены на устранение экономического неравенства, существующего в любых отношениях с участием арендодателя-профессионала (независимо от того, кто выступает на стороне арендатора), необходимым и достаточным квалифицирующим признаком договора проката является участие в обязательстве арендодателя-профессионала.

Решая задачу нивелирования экономического неравенства сторон в договоре проката, законодатель установил ряд соответствующих норм. Например, на арендодателя возложены дополнительные обязанности, связанные с предоставлением имущества в аренду (проверка исправности имущества в присутствии арендатора, ознакомление арендатора с правилами эксплуатации имущества). Установлены более жесткие правила относительно устранения недостатков сданного напрокат имущества (ст. 629 ГК РФ). На арендодателя возложена императивная обязанность по проведению капитального и текущего ремонта. Арендатору предоставлено право отказаться от договора в любое время с предупреждением об этом арендодателя не менее чем за десять дней (ст. 627 ГК РФ).

В п. 3 ст. 626 ГК РФ сказано, что договор проката является публичным договором, который характеризуется специфическим правовым режимом заключения в связи с определенной степенью экономического неравенства его участников. Уровень экономического неравенства контрагентов, необходимый и достаточный для подчинения обязательства режиму публичного договора, определяется законодателем с учетом различных факторов. Для проката таковым является экономическое неравенство, существующее в любых отношениях с участием арендодателя-профессионала.

В ст. 426 ГК РФ сформулированы унифицированные нормы о публичном договоре. Они применимы к любым публичным договорам, в том числе к прокату. Однако эти общие нормы ст. 426 ГК РФ не в состоянии охватить всех особенностей арендных отношений. Поэтому в § 2 гл. 34 ГК РФ сформулированы положения, которые отражают специфику публичного договора в контексте аренды. Во-вторых, участие в договоре арендодателя-профессионала требует установления особых правил, которые давали бы ему возможность нормально осуществлять свою профессиональную деятельность. Этим обусловлено появление норм, императивно не допускающих применения к прокату правил о возобновлении договора аренды на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на возобновление договора аренды (ст. 627 ГК РФ), особых правил, касающихся формы и порядка уплаты арендных платежей (ст. 630 ГК РФ), а также запрета на сдачу договорного имущества в субаренду, передачу арендатором своих прав и обязанностей другим лицам, предоставление арендованного имущества в безвозмездное пользование и т.д. (п. 2 ст. 631 ГК РФ)[[3]](#footnote-3).

Признак экономического неравенства может быть многоступенчатым. Причем различные уровни экономического неравенства, обусловленные разными субъектными признаками, могут присутствовать в одном виде договора. Если каждый из таких уровней требует специального регулирования, оно должно быть предусмотрено в законе.

Это в полной мере относится к прокату. Как было отмечено, его нормы отражают экономически подчиненное положение любого арендатора, противостоящего арендодателю-профессионалу. В то же время если на стороне арендатора выступает потребитель-гражданин, возникает дополнительное экономическое неравенство, связанное с особенностями гражданина как физического лица. Это обусловливает необходимость специального регулирования, которое дополняет регламентацию, отражающую более общий уровень экономического неравенства. Унифицированные нормы, направленные на устранение экономически зависимого положения потребителя-гражданина, сформулированы в Законе «О защите прав потребителей». В п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» сказано, что законодательство о защите прав потребителей распространяется на договоры проката.

Согласно ст. 626 ГК РФ нормы института проката распространяются только на обязательства, возникающие в отношении движимого имущества. Соответственно, положения о прокате неприменимы к аренде зданий (сооружений), в которых на стороне арендодателя выступает лицо, осуществляющее сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности.

Несмотря на то что согласно легальному определению договора проката нормы § 2 гл. 34 ГК РФ распространяются только на отношения по поводу движимого имущества, некоторые положения института проката носят унифицированный характер и потому до устранения в установленном порядке указанного выше законодательного пробела они могли бы применяться в порядке аналогии закона к тем договорам аренды зданий (сооружений), в которых участвует арендодатель-профессионал.

# 3. Договор аренды транспортных средств

В ГК РФ предусмотрены две разновидности аренды транспортных средств: аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда без экипажа) и аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации (аренда с экипажем).

Договор аренды транспортного средства без экипажа представляет собой обязательство, по которому арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование без оказания услуг по управлению им и его технической эксплуатации (ст. 642 ГК РФ).

Договор аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации определен в ст. 632 ГК РФ как обязательство, по которому арендодатель предоставляет арендатору транспортное средство за плату во временное владение и пользование и оказывает своими силами услуги по управлению им и по его технической эксплуатации.

Аренда транспортных средств сформулирована в ГК РФ как вид договора аренды. Это означает, что она, с одной стороны, характеризуется родовыми признаками аренды как типа договора и, с другой стороны, имеет отличительные качества, обусловившие специфическое правовое регулирование. В связи с этим, определяя место аренды транспортных средств в системе гражданских договоров, необходимо отметить следующее. Во-первых, договор аренды транспортных средств, как и любой другой вид аренды, направлен на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование. Данная направленность позволяет применять к нему большое количество общих положений об аренде. Разместив институт аренды транспортных средств в § 3 гл. 34 ГК РФ, законодатель указал в ст. 625 ГК РФ, что общие положения об аренде применяются к аренде транспортных средств, если иное не предусмотрено специальными правилами о ней.

Во-вторых, квалифицирующим признаком аренды транспортных средств, отличающим ее от других видов аренды, является специфика транспортного средства как предмета договора. Этот признак имеет нормообразующее значение: он служит основой для выработки и применения к обеим разновидностям аренды транспортных средств унифицированных правовых норм.

Нормообразующее значение специфики транспортного средства реализовано в ГК РФ следующим образом. Ввиду того, что данная специфика в наиболее чистом виде проявляется в таком договоре аренды транспортного средства, который не осложнен оказанием услуг по управлению и эксплуатации, аренда транспортного средства без экипажа является родовым институтом аренды транспортных средств. Нормативная база именно данного договора отражает особенности аренды транспортных средств как таковой. Правила, обусловленные наличием услуг по управлению и эксплуатации, лишь уточняют правовое регулирование, предопределенное спецификой транспортного средства. Причем на некоторые элементы правового регулирования, обусловленные этой спецификой, фактор оказания услуг не влияет. Нормы, содержащие данные элементы, являются унифицированными. Хотя такие правила не выделены в качестве общих положений об аренде транспортных средств, нетрудно заметить, что они имеются в обоих разделах, регламентирующих указанные разновидности аренды. Так, оба вида договора аренды транспортных средств являются реальными (ст. 632 и 642 ГК РФ). Для них установлена письменная форма (ст. 633 и 643 ГК РФ). Согласно ст. 632 и 642 ГК РФ к договорам аренды транспортных средств не применяются правила о возобновлении договора на неопределенный срок и о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок. В отличие от общих норм об аренде, предусматривающих диспозитивное право арендатора с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, арендатор транспортного средства, по общему правилу, вправе сдавать его в субаренду без согласия арендодателя (ст. 638, 647 ГК РФ).

Специфика транспортного средства, предопределившая необходимость особой правовой регламентации, проявляется в том, что оно представляет собой сложное техническое устройство и является источником повышенной опасности[[4]](#footnote-4).

В-третьих, в том случае, когда арендодатель наряду с предоставлением в аренду транспортного средства оказывает арендатору услуги по управлению и технической эксплуатации, в договор аренды транспортного средства вплетается обязательство, направленное на оказание услуг, что, однако, нельзя рассматривать как простое сложение указанных обязательств. Если бы это было так, то для регулирования подобных сложных отношений было бы достаточно суммарного применения норм, регламентирующих аренду транспортного средства без экипажа и оказание услуг, по правилам о смешанном договоре (п. 3 ст. 421 ГК РФ). Такое вплетение вносит качественное своеобразие непосредственно в арендные отношения. Именно это обстоятельство продиктовало необходимость формирования специальной разновидности договора аренды транспортного средства.

Таким образом, правовая база договора аренды транспортного средства с экипажем состоит, с одной стороны, из унифицированных норм, обусловленных спецификой транспортного средства, на которые не влияет наличие или отсутствие услуг по управлению и технической эксплуатации, и, с другой стороны, из правил, отражающих то влияние, которое оказывают услуги по управлению и технической эксплуатации транспортного средства на арендные отношения. Особенности правового регулирования аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации выражаются, в частности, в возложении на арендодателя дополнительного обременения по поддержанию надлежащего состояния транспортного средства (ст. 634 ГК РФ) и по страхованию (ст. 637 ГК РФ), а также в специальных правилах ответственности за вред, причиненный транспортному средству или транспортным средством (ст. 639, 640 ГК РФ).

# 4. Договор аренды зданий и сооружений

В ст. 650 ГК РФ договор аренды зданий и сооружений определен как обязательство, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

Данному договору посвящен § 4 гл. 34 ГК РФ. Аренда зданий (сооружений) сформулирована в ГК РФ как вид аренды. Это означает, что рассматриваемое обязательство, во-первых, характеризуется родовыми признаками аренды как типа договора и, во-вторых, имеет свои отличительные качества, обусловившие специфическое правовое регулирование.

Принадлежность аренды зданий (сооружений) к договорному типу аренды предопределяется тем, что она, как и любой договор аренды, направлена на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование или во временное пользование. Указанные родовые признаки обусловили возможность применения к рассматриваемому обязательству общих положений об аренде, не противоречащих специфике аренды зданий (сооружений). В ст. 625 ГК РФ сказано, что общие положения об аренде применяются к аренде зданий (сооружений), если иное не предусмотрено специальными правилами о ней. 1.4.3. Специфическим признаком, обусловившим выделение аренды зданий (сооружений) как особого вида аренды, является предмет договора. В том случае, когда предметом обязательства выступают здания (сооружения), требуется специальное правовое регулирование.

Предметом рассматриваемого договора может быть не любая недвижимость, а только такая ее разновидность, как здание (сооружение). Поэтому нормы § 4 гл. 34 ГК РФ отражают, с одной стороны, родовые качества недвижимости, характеризующие любой ее вид, в том числе и здание (сооружение), и, с другой стороны, специфические признаки здания (сооружения), выделяющие его среди остальных видов недвижимости.

Родовыми признаками любой недвижимости являются особая ценность и неповторимость данных объектов, требующие их индивидуализации и учета. Специфика регламентации, обусловленная родовыми особенностями недвижимости, выражается в следующем.

Во-первых, она касается формы договора. Договор аренды здания (сооружения) должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность сделки (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

Во-вторых, в п. 2 ст. 651 ГК РФ говорится о том, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В-третьих, договор аренды здания (сооружения) должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ (путем установления цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары), не применяются.

В-четвертых, ГК РФ предусматривает особый порядок передачи здания (сооружения) в аренду и его возврата арендодателю. Согласно ст. 655 ГК РФ передача здания (сооружения) должна оформляться передаточным актом, подписываемым сторонами. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Необходимость особого порядка передачи здания (сооружения) объясняется спецификой данных объектов. Они имеют особую ценность. Факт передачи здания или сооружения в аренду порождает серьезные правовые и имущественные последствия. Поэтому очень важно предельно точно устанавливать, состоялась ли передача недвижимости арендатору и если состоялась, то когда именно. Важно также зафиксировать, в каком состоянии недвижимость была передана арендатору. Кроме того, факт передачи здания (сооружения) арендатору трудно установить в силу того, что это имущество физически не передвигается. Некоторые положения института аренды зданий (сооружений) отражают специфику данных объектов в контексте направленности на передачу имущества во временное пользование. Это, в частности, касается п. 2 ст. 651 ГК РФ, согласно которому договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Установление требования о государственной регистрации договора при аренде зданий и сооружений (в отличие от продажи недвижимости, для которой установлена обязательность государственной регистрации лишь перехода права собственности и других вещных прав) обусловлено тем, что при передаче имущества во временное пользование надлежащий учет договорных отношений может быть обеспечен только путем государственной регистрации самой сделки[[5]](#footnote-5).

# 5. Договор аренды предприятий

Согласно ст. 656 ГК РФ по договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, другие имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Данному договору посвящен § 5 гл. 34 ГК РФ. Аренда предприятия сформулирована в ГК РФ как вид аренды. Это означает, что рассматриваемое обязательство, во-первых, характеризуется родовыми признаками аренды как типа договора и, во-вторых, обладает отличительными качествами, обусловившими специфическое правовое регулирование.

Принадлежность рассматриваемого обязательства к аренде предопределяется тем, что оно, как и любой договор аренды, направлено на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование. Указанные родовые признаки обусловили возможность применения к аренде предприятия общих положений об аренде, не противоречащих специфике предприятия. В ст. 625 ГК РФ законодатель указал, что общие положения об аренде применяются к договору аренды предприятия, если иное не предусмотрено специальными правилами о нем.

Аренда предприятия предполагает наделение арендатора широкими правами по использованию арендованного имущества, вплоть до отчуждения материальных ценностей, входящих в состав имущества арендованного предприятия (ст. 660 ГК РФ).

При аренде предприятия имущественный комплекс передается во временное пользование, а не в собственность на условиях возврата имущества того же рода и качества (как это происходит в заемном обязательстве), подтверждается тем, что для арендодателя имеет значение процесс пользования предприятием. В ГК РФ предусмотрено, что в процессе исполнения договора аренды не должна уменьшаться стоимость предприятия (ст. 660 ГК РФ).

Поскольку аренда предприятия основывается на передаче объектов гражданских прав во временное пользование, нормы об аренде в наибольшей степени отвечают потребностям регулирования данных правоотношений, и рассматриваемое обязательство обоснованно отнесено законодателем к договору аренды.

Специфика предприятия выражается в том, что оно представляет собой имущественный комплекс, в состав которого наряду с имуществом входят обязательственные права требования и долги, а также исключительные права. Данная специфика предопределила особенности правовой регламентации. Большинство норм института аренды предприятий касаются вопросов замены лица в обязательстве, а также обеспечения прав кредиторов.

6. Договор финансовой аренды (лизинга**)**

Договор финансовой аренды (лизинга) определен в ст. 665 ГК РФ как обязательство, по которому арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей.

Суть отношений, регулируемых нормами института лизинга, состоит в следующем. С одной стороны, лицо (арендатор), не имеющее экономического интереса (или возможности) в приобретении имущества в собственность, испытывает потребность в использовании этого имущества. С другой стороны, собственник не желает передавать интересующее арендатора имущество в аренду, но готов продать его. С третьей стороны, существует лицо, у которого нет в собственности имущества, необходимого арендатору, но есть денежные средства, которые оно имеет возможность вложить в приобретение этого имущества, с тем чтобы, сдавая его в аренду, получать доходы на вложенный капитал в виде арендной платы. Соединение указанных лиц в одном правоотношении позволяет удовлетворить их экономические интересы. Поскольку данные правоотношения реально существуют, потребовалась правовая база, обеспечивающая их эффективное регулирование.

Лизинг сформулирован в ГК РФ как вид аренды. Это означает, что он, во-первых, характеризуется родовыми признаками аренды как типа договора и, во-вторых, имеет отличительные качества, обусловившие специфическое правовое регулирование.

Договор лизинга, как и любой другой вид аренды, направлен на возмездную передачу имущества во временное владение и пользование. Данная направленность позволяет применять к лизингу большое количество общих положений об аренде. Разместив институт лизинга в § 6 гл. 34 ГК РФ, законодатель указал в ст. 625 ГК РФ, что общие положения об аренде применяются к лизингу, если иное не предусмотрено специальными правилами о нем.

Действительно, лизинговые отношения имеют специфику, отличающую их от обычного договора аренды. Данные особенности требуют правового отражения. Однако при решении вопроса о том, в каком качестве должен рассматриваться лизинг в системе гражданских договоров - как самостоятельный договорный тип или как вид аренды - необходимо учитывать степень влияния специфики лизинга на нормы института аренды. Если специфика лизинга исключает возможность применения к нему всех или большинства родовых арендных норм, то можно говорить о лизинге как о самостоятельном типе договора. Если же особенности лизинга оставляют возможность и необходимость применения к нему значительного количества общих положений об аренде, то следует прийти к выводу о том, что лизинг является видом аренды. Правильное определение формального статуса обязательства в системе договоров (вид договора или самостоятельный тип договора) имеет большое значение для создания законодательного механизма, обеспечивающего возможность применения к обязательству тех норм, которые должны к нему применяться. Если к лизингу применимы общие положения об аренде, то его следует формулировать как вид аренды, чтобы создать законодательную основу для применения к нему соответствующих арендных норм.

Анализ договора лизинга показывает, что к нему может применяться значительное количество общих положений об аренде. Поэтому законодатель обоснованно сформулировал лизинг как вид договора аренды.

Квалифицирующим признаком лизинга, потребовавшим выделения его как самостоятельного вида аренды, является своеобразное участие арендатора в приобретении арендодателем в собственность предмета аренды. В соответствии с условиями договора аренды арендодатель приобретает договорное имущество в собственность у третьего лица специально для передачи его в аренду конкретному арендатору. В лизинговом обязательстве в отличие от обычной аренды к основным действиям сторон добавляются действия арендодателя по приобретению в собственность предмета аренды. В связи с этим главная задача законодателя при формировании правовой базы лизинга заключалась в установлении специальных правил взаимоотношений между арендатором и продавцом и между арендодателем и арендатором по поводу приобретения в собственность предмета аренды. Суть лизинговых норм состоит в адекватном отражении и закреплении интересов арендодателя и арендатора в связи с приобретением арендодателем предмета аренды в собственность.

В отличие от обычного договора аренды, при котором риск случайной гибели или порчи арендованного имущества несет собственник (арендодатель), при лизинге, по общему правилу, риск возлагается на арендатора с момента передачи ему предмета договора (ст. 669 ГК РФ). Это обусловлено тем, что лизингодатель приобретает имущество в собственность исключительно для сдачи его в аренду конкретному арендатору.

Согласно п. 2 ст. 670 ГК РФ, если выбор продавца производится арендатором, арендодатель, по общему правилу, не несет ответственности перед арендатором за выполнение продавцом обязанностей, вытекающих из договора купли-продажи (в частности, за недостатки имущества, переданного в аренду).

Дополнительные требования предъявляются к субъектному составу: лизингодателем может быть только лицо, имеющее соответствующую лицензию.

Действия по приобретению арендодателем имущества специально для передачи его в аренду арендатору потребовали установления дополнительных правил, регулирующих правовую связь между продавцом и арендатором.

Согласно легальному определению договора финансовой аренды, содержащемуся в ст. 665 ГК РФ, нормы о лизинге распространяются лишь на те отношения, в которых участвует арендатор, получающий имущество в аренду для предпринимательских целей.

# 7. Договор найма жилого помещения

Наем жилого помещения определен в ст. 671 ГК РФ как договор, по которому собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Данному договору посвящена гл. 35 ГК РФ.

Наем жилого помещения сформулирован в ГК РФ как один из договорных типов, которые входят в группу обязательств, направленных на передачу имущества во временное пользование. Договор найма жилого помещения характеризуется следующими последовательно уточняющими признаками:

во-первых, он направлен на передачу имущества во временное пользование (данный признак объединяет наем жилого помещения со всеми договорами, направленными на передачу во временное пользование имущества - арендой и безвозмездным пользованием);

во-вторых, он направлен на возмездную передачу имущества во временное пользование (в этом проявляется родство рассматриваемого обязательства с арендой);

в-третьих, предметом договора является недвижимое имущество, а точнее, такая его разновидность, как здание и сооружение (данный признак объединяет наем жилого помещения с конкретным видом аренды - арендой зданий и сооружений);

в-четвертых, предметом договора может быть не любое здание (сооружение), а лишь такое, которое является жилым;

в-пятых, жилое помещение передается во временное пользование для проживания. Первые три признака относятся к числу родовых (объединяющих наем жилого помещения с другими типами или видами договоров), а два последних – специальных (выделяющих его из числа всех остальных родственных договоров).

Поскольку наем жилого помещения характеризуется, с одной стороны, родовыми признаками, объединяющими его с арендой, а с другой стороны, особенностями, требующими нормативно-правового закрепления, при создании института найма жилого помещения необходимо было учитывать три фактора:

1. возможность применения к найму жилого помещения унифицированного регулирования, отражающего направленность на возмездную передачу имущества во временное пользование, в той части, в какой оно не противоречит специфике найма жилого помещения;
2. возможность применения унифицированного регулирования, отражающего направленность на передачу во временное пользование зданий (сооружений), тоже в той части, в какой оно не противоречит специфике найма жилого помещения;
3. специфику найма жилого помещения как нормообразующий фактор[[6]](#footnote-6).

Специфика правового регулирования найма жилого помещения обусловлена тем, что во временное пользование передается жилое помещение для проживания. Квалифицирующими признаками рассматриваемого обязательства являются особенности предмета договора (жилое помещение) и его субъекта (на стороне нанимателя выступает лицо, принимающее жилое помещение во временное пользование исключительно для проживания в нем). Причем указанные признаки действуют в единстве. Отсутствие хотя бы одного из них исключает возможность квалификации договора как найма жилого помещения.

Особенности отношений жилищного найма существенно отразились на его правовой регламентации. В институте найма содержится большое количество специальных норм, регламентирующих права и обязанности наймодателя, нанимателя и постоянно проживающих с ним лиц, порядок и условия расторжения договора и т.д.

Специфика правовой регламентации жилищного найма реализована в ГК РФ в двух формах: путем конкретизации и изменения тех правил, которые предусмотрены для обычной аренды; и путем формулирования дополнительных специальных норм, не имеющих аналогов в институте аренды.

В ГК РФ выделен договор социального найма жилого помещения как разновидность найма жилого помещения. Договор социального найма заключается в отношении жилых помещений, находящихся в государственном или муниципальном жилом фонде социального использования. Причиной выделения этой разновидности договора и, соответственно, необходимости формирования для нее специальной правовой базы явилось особое назначение указанных помещений, которое выражается в решении публично-правовой задачи государственных органов по обеспечению жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Формально договор жилищного найма определен законодателем как самостоятельный тип договора. Это выражается в том, что ему посвящена отдельная глава ГК РФ. Однако констатации формального статуса явно недостаточно для ответа на поставленный вопрос. Важно установить, соответствует ли в данном случае форма содержанию. Если специфика жилищного найма не препятствует применению к нему значительного количества норм, отражающих родовые признаки аренды, значит договор жилищного найма необходимо рассматривать как вид договора аренды и предусматривать, соответственно, механизм, обеспечивающий возможность применения унифицированных правил. Если же, напротив, специфика найма исключает такую возможность, то следует признать, что он является самостоятельным типом договора. Системный анализ найма жилого помещения показывает, что его следует рассматривать как самостоятельный тип договора. Следовательно, в данном случае формальный статус договора соответствует его объективному положению.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В действующем российском законодательстве определение аренды дано в ст. 606 ГК РФ.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Исходя из определения можно выделить три основные черты, характерные для данного договора.

Во-первых, это соглашение, на основе которого осуществляется передача (предоставление) определенного имущества лицом, правомочным распоряжаться им, во владение и пользование (или только пользование) другому лицу без перехода к последнему права собственности. Собственником имущества остается арендодатель.

Во-вторых, аренда всегда носит временный характер и по окончании срока аренды имущество подлежит возврату арендодателю. Исключение составляют случаи выкупа арендатором взятого внаем имущества, но в этих случаях аренда прекращается и на завершающем этапе отношения сторон переходят в сферу купли-продажи.

В-третьих, договор аренды всегда возмездный: арендатор обязан платить за пользование имуществом (в отличие от безвозмездного договора ссуды).

# Список использованной литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 года в ред. Федерального закона № 22-ФЗ от 21 марта 2005 года // Российская газета. 1994. 8 декабря; 2004. 3 июля; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон № 14-ФЗ от 26 января 1996 года в ред. Федерального закона № 19-ФЗ от 2 февраля 2006 года // Российская газета. 1996. 6, 7, 8 февраля 1996 года; 2006. 5 февраля.

Витрянский В. В. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2003. 754 с.

Гражданское право: Учебник в 2 Т. Т. 2. Полутом 1 / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: БЕК, 2005. 839 с.

Грибов З. И. Недвижимость как объект гражданских прав. М.: Юрист, 2004. 97 с.

Жилищное право: Учебник / Под ред. В. И. Кузнецова. М.: Юрайт, 2005. 415 с.

Занковский С. С. Предпринимательские договоры / Отв. ред. В.В. Лаптев. М.: Волтерс Клувер, 2004. 457 с.

Комментарий к части второй Гражданского кодекса Российской Федерации/Под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2005. 1087 с.

Романец Ю. В. Договорное право. М.: Юристъ, 521 с.

1. Романец Ю. В. Договорное право. М.: Юристъ, 2003. С. 293. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданское право: Учебник в 2 Т. Т. 2. Полутом 1 / Отв. ред. Е. А. Суханов. М.: БЕК, 2005. С. 67. [↑](#footnote-ref-2)
3. Витрянский В. В. Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2003. С. 451. [↑](#footnote-ref-3)
4. Романец Ю. В. Указ. соч. С. 297. [↑](#footnote-ref-4)
5. Грибов З. И. Недвижимость как объект гражданских прав. М.: Юрист, 2004. С. 14. [↑](#footnote-ref-5)
6. Жилищное право: Учебник / Под ред. В. И. Кузнецова. М.: Юрайт, 2005. С. 123. [↑](#footnote-ref-6)